

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 43/2021 RGE.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO TERZO

Comune di Polistena, via Catena, 40 Abitazione di tipo civile, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 17 con la particella 290 sub 10, sub12, sub 13 e sub 14.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	2
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Vincoli urbanistici	3
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
10. Impianti	4
11. Servitù	4
12. Altro	5
13. Valutazione.....	5

Allegati

• n° 10 foto.....	7
• la visura catastale	11
• l'estratto di mappa.....	26
• elenco subalterni.....	27
• l'elaborato planimetrico	28
• la planimetria catastale	29
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	33
• la copia della concessione edilizia.....	34
• la copia del certificato di agibilità	36
• Banca dati quotazioni immobiliari	38

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato consiste in un immobile con destinazione d'uso residenziale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza in cemento armato a quattro elevazioni. L'immobile, sito in zona semi-periferica ma trafficata dell'abitato di Polistena, rimane precisamente nella via Catena, strada facilmente raggiungibile dalla Circonvallazione. Nelle immediate vicinanze dello stadio comunale, è inserito in un contesto urbano caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente commerciale in posizione arretrata rispetto alla via pubblica. L'accesso all'area avviene direttamente dalla via Catena attraverso un ampio cancello metallico carrabile che immette nella corte privata, la part. 748 sub 3 di proprietà degli esecutati, dove sono ubicati gli ingressi alle

unità che compongono il fabbricato. Questo occupa un'area di sedime di circa 410,00 mq e si sviluppa su quattro piani fuori terra serviti da due ampi vani scala affiancati, privi di ascensore, posti al centro del fabbricato. L'immobile che ci occupa nel presente lotto è posto al terzo piano (quarto fuori terra) del fabbricato con accesso dalle due scale condominiali. Consiste in un appartamento di superficie utile pari a 194,90 mq dotato di due verande e di due balconi che affacciano sulla corte privata di accesso al fabbricato. Si compone di un ampio salone, due cucine, quattro camere, due bagni e due disimpegni. Elemento di pregio è la presenza del camino nel salone. Le caratteristiche dimensionali dell'immobile, esposte in modo tabellare nella allegata tavola planimetrica, vengono di seguito riassunte: Superficie lorda alloggio = mq 224,84; Superficie utile alloggio = mq 194,90; Superficie balconi e verande = mq 29,60; Altezza utile interna = m 2,40/4,00. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione, si presentano in discreto stato di manutenzione ma sono ormai datate. Le foto allegate evidenziano lo stato delle finiture.

02. **Diritto da vendere:** 1/1 della piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** nel possesso degli esecutati e libero.
04. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Polistena (RC) al **foglio 17, part. 290**
- **sub 10** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 1,5 vani - mq 17 - Rendita catastale € 77,47 piano 3
 - **sub 12** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 1,5 vani - mq 18 - Rendita catastale € 77,47 piano 3
 - **sub 13** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani – mq 118 - Rendita catastale € 232,41 piano 3
 - **sub 14** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani – mq 118 - Rendita catastale € 232,41 piano 3
05. **Confini:** L'immobile confina con (*part. 748 sub 4*) proprietà Xxxxxx X. e con (*part.lla 748 sub 3 e part lla 289*) proprietà stessa ditta.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima) .

Relativamente ai subb 10, 13 e 14

- Ipoteca volontaria iscritta in data in data 12/02/2013 al n°2514 Reg. Gen. e al n°212 Reg. Part.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data in data 06/02/2015 al n°1764 Reg. Gen. e al n°141 Reg. Part.
- Pignoramento di cui alla presente procedura notificato in data 17/06/2021 e trascritto in data 12/07/2021 al n°11446 Reg.Gen. e al n°9594 Reg.Part..

Relativamente al sub 12

- Ipoteca giudiziale iscritta in data in data 06/02/2015 al n°1764 Reg. Gen. e al n°141 Reg. Part.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 24/04/2019 al n°6364 Reg. Gen. e al n°493 Reg. Part.
- Pignoramento notificato in data 26/10/2021 e trascritto in data 30/11/2021 al n°20500 Reg.Gen. e al n°17173 Reg.Part.

07. **Conformità catastale:** Esistono discrepanze tra i dati catastali e lo stato di fatto. L'unità immobiliare, identificata con i subalterni 10, 12, 13 e 14, costituisce di fatto un unico appartamento.

08. **Vincoli urbanistici:** nessuno.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Si tratta di un fabbricato realizzato intorno agli anni '70 come fabbricato industriale per la lavorazione di legnami che comprendeva al suo interno: al piano terra il deposito di legnami, al primo piano le abitazioni dei dirigenti, al terzo piano l'essiccatoio dei legnami per imballaggi. Successivamente, negli anni '80, è stato realizzato abusivamente e poi sanato un piano attico costituito da due unità abitative. Agli atti del comune di Polistena esistono due pratiche edilizie relative al fabbricato dove insistono le unità pignorate.

- Prat.Ed. n. 25/1970 relativa alla “ Costruzione di un fabbricato in.c.a. a tre piani f.t. ad uso industriale e per abitazione dirigenti” per la quale è stata rilasciata in data 01.04.1971 Licenza Edilizia N. 5/1971;
- Prat. Ed. N. 108 del 01.04.1986 relativa alla “Sanatoria Edilizia del piano Attico di un edificio in

c.a. a 4 piani f.t. sito in via Catena” per le opere di ampliamento di due appartamenti ubicati al quarto piano f.t. per una superficie complessiva di 150 mq ad uso residenziale. Per tale pratica è stata rilasciata CONCESSIONE IN SANATORIA prot. n. 8101 del 26.05.05.

L’esame di tali pratiche evidenzia la sostanziale conformità delle opere realizzate ai progetti assentiti per cui il fabbricato è legittimo.

Per l’immobile pignorato è stato inoltre rilasciato in data 26/10/2009 Certificato di agibilità n. 14.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Polistena (Piano Regolatore Generale approvato con Decreto 322 del 27 settembre 2000) individua l’intera area ove ricade l’immobile pignorato come “Zona omogenea D1” – Ambito delle attrezzature artigianali e commerciali esistenti.

La zona comprende le attrezzature già esistenti ricadenti nella zona omogenea D ed è regolamentata dall’art. 45 delle NTA. In tale zona possono essere effettuate, mediante il rilascio di concessione diretta, i necessari interventi di completamento osservando i parametri e indici indicati nel suddetto articolo delle NTA.

Con delibera n. 3 del 11.03.2020 il Comune di Polistena ha adottato il Piano Strutturale Comunale con annesso Regolamento Edilizio (REU). Tale adozione comporta l’applicazione delle misure di salvaguardia in forza delle quali il Comune non può adottare provvedimenti in contrasto con le norme previste nel piano adottato. Il PSC individua la zona ove ricade l’immobile come ATO 5a - Consolidamento, riqualificazione e/o ricomposizione urbanistica della periferia destrutturata urbana, regolamentata dall’art. 153 del REU.

10. **Impianti:** L’impianto elettrico risale all’epoca di costruzione e necessita di una verifica di conformità alla normativa vigente. L’appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

11. **Servitù:** Alle unità immobiliari pignorate si accede dalla corte asservita al fabbricato (part. 748 sub. 3) sulla quale insiste esplicitamente servitù di passaggio (atto notaio Menonna del 23.06.1984, rep. 29855).

12. **Altro:** niente.

13. **Valutazione:**

LOTTO TERZO - diritto da vendere: 1/1 della piena proprietà.

Abitazione di tipo civile sito in Polistena alla via Catena identificato catastalmente al NCEU dello stesso comune al fg 17 part. 290 **sub 10, sub 12, sub 13 e sub 14.**

L'immobile in esame è parte di un maggior fabbricato realizzato tra gli anni '70 e '80 con struttura in c.a. a quattro piani fuori e copertura a tetto. Il fabbricato rimane in posizione arretrata rispetto alla strada e il suo accesso avviene attraverso la corte privata ad esso asservita. E' ubicato in zona periferica ma molto trafficata e ben servita. Si tratta di una zona di seconda fascia ma trafficata perché costituisce l'ingresso principale della città e il punto in cui convergono le vie di collegamento con i principali centri pre-aspromontani (Cittanova, s. Giorgio Morgeto ecc.). Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Tali valori concordano con le quotazioni del mercato immobiliare (O.M.I.) per la fascia urbana di Polistena, riferite al primo semestre del 2021 (vedi stralcio allegato). Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale della singola unità immobiliare per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. In esito alla suddetta indagine di mercato, considerate le condizioni e la posizione dell'immobile pignorato ed avuto riguardo alle quotazioni O.M.I., si assume il valore parametrico di **550,00 €/mq.**

Il valore dell'intero è dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore parametrico stimato.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda dell'alloggio, della superficie del balcone + veranda ridotta del 70 % (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,30).

Nel caso in esame risulta:

Sup. lorda alloggio mq 224,84; Sup. balcone + veranda = mq 29,60

Superficie commerciale = mq 224,84 + 29,60*0.3= mq 224,84 + mq 8,88 = mq 233,72

In tali condizioni **il valore dell'intero** risulta:

Valore dell'intero: mq 233,72 x 550,00 €/ha/mq = € 128.546,00.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazioni progressive:

- una riduzione del 1,5% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,985) per la regolarizzazione catastale.
- una riduzione del 15% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,85) per l'assenza di impianto di riscaldamento.
- una riduzione del 3% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,97) per la servitù derivante dall'esistenza nella veranda dei terminali dell'impianto fotovoltaico a servizio di vari alloggi del fabbricato.
- una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90), da applicare alla superficie commerciale di tutte le unità immobiliari, per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Valore al netto della decurtazione: € 128.546,00 x 0,985 x 0,85 x 0,97 x 0,90 = € 93.956,75.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 93.957,00.**

Il ctu

Arch. Gabriella Bonasera